

LIBRO AVALUO DE BIENES INMUEBLES

Conceptos, Técnicas y Vivencias

INDICE GENERAL

Introducción	11
Estructura del Libro	15

PRIMERA SECCION

CAPITULO 1

VALOR Y VALORACION

TEORIA BASICA Y COMENTARIOS

12

Objetivos	21
Introducción	21
Definiciones	21
¿Qué es una cosa?	23
Historia del Valor	25
Diversas teorías sobre el valor	26
Características del valor	28
Principios Básicos que soportan la actividad valñuatoria	29
Consideraciones generales sobre los avalúos: Clases de valores	34
Diferencia entre valor comercial y precio	35
Clases de valores dependiendo de la finalidad del avalúo solicitado	36
Otras definiciones importantes tomadas del IVSC	39
Resumen del capítulo	40

SEGUNDA SECCION

CAPITULO 2

EL ENTORNO MACROECONOMICO

Objetivos	45
Introducción	45
Importancia de la consideración del entorno macroeconómico	46
Influencia de las fuerzas políticas internas	47
Influencia de las fuerzas sociales	49
Influencia de las fuerzas económicas	51
La política externa	54
Situación Geográfica	55
Resumen del Capítulo	56

CAPITULO 3

EL ENTORNO LOCAL

Objetivos	57
Introducción	57
Análisis del entorno local de los bienes inmuebles	57
Características principales del entorno local (identidad)	59
Evolución del mercado local	60
Tendencias de la moda	61
Los planes de ordenamiento territorial y los usos del suelo	62
Normas de planeación, usos permitidos y vías obligadas	63
Restricciones a los bienes inmuebles	64

Licencias de urbanismo y construcción -----	65
Beneficios fiscales -----	67
Prognosis inmobiliaria -----	68
Resumen del capítulo -----	70

CAPITULO 4 EL ENTORNO DEL BARRIO O VECINDARIO

Objetivos -----	73
Introducción -----	73
Zonificación en Colombia -----	73
Definición de vecindario -----	76
El ciclo de vida del vecindario -----	76
La inflación en el ciclo de vida -----	78
Metodología para el análisis del vecindario -----	79
Valores de la propiedad en el vecindario -----	80
Principales características del vecindario -----	81
Resumen del capítulo -----	83

CAPITULO 5 ANALISIS DEL INMUEBLE

Objetivos -----	85
Introducción -----	85
Consideraciones generales -----	85
Resumen del capítulo -----	96

TERCERA SECCION INTRODUCCION A LOS METODOS MÁS CONOCIDOS DE VALORACION

Objetivos -----	101
Descripción de los métodos conocidos -----	101
Sugerencias para la correcta utilización de los métodos -----	102
Recomendaciones especiales -----	105
Resumen introducción métodos de valoración -----	105

CAPITULO 6 METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Objetivos -----	107
Introducción -----	107
Descripción detallada del método -----	107
Riesgos y limitaciones -----	108
Fuentes de información -----	110
Procedimientos para determinar la muestra y obtener el valor homogeneizado -	113
Ajuste de los datos obtenidos: Homogeneización -----	114
Como llegar al valor final -----	133
Determinación del valor final mediante procedimiento estadístico -----	137
Resumen del capítulo -----	140

CAPITULO 7 METODO DEL COSTO

Objetivos -----	141
Introducción -----	141

Método de reposición o del costo de reposición -----	141
Aplicación de los deméritos correspondientes -----	149
Conceptos sobre depreciación -----	150
Factor de comercialización -----	159
Avances de Obra -----	159
Avalúos de obras paralizadas -----	160
Áreas a considerar en el avalúo -----	161
Avalúo de terrazas -----	162
Avalúo de losa, placa o terrazas para construir -----	164
Avalúo de mezanines -----	165
Diferencia entre la depreciación real y la contable -----	165
Valorización o desvalorización de un terreno por buen o mal aprovechamiento -	165
Otros casos en los que se aplica el método del costo -----	167
Resumen del Capítulo -----	167

CAPITULO 8

METODO (TECNICA) RESIDUAL

Objetivos -----	169
Introducción -----	169
La técnica o método residual: sus diferentes enfoques -----	171
Descripción detallada del cálculo del valor residual del suelo -----	172
Metodología o técnica residual estática -----	172
Fuentes de información -----	175
El factor Alfa -----	176
El concepto del más alto y mejor uso -----	176
El factor alfa según el tipo de proyecto -----	178
Consideraciones importantes al aplicar el método residual -----	179
El uso de plantillas de calculo -----	179
Factor Alfa analizado por tipo de proyecto en la ciudad de Medellín -----	179
El análisis de la "torta" -----	186
Metodología o técnica residual dinámica -----	193
Resumen del Capítulo -----	198

CAPITULO 9

METODO DE LA RENTA

Objetivos -----	201
Introducción -----	201
Fundamentos o bases del método de la renta -----	203
Metodologías de aplicación del método de la renta -----	206
Explicación detallada del método -----	208
Análisis de ingresos y egresos -----	208
Ingresos -----	208
Egresos -----	214
Ingreso Neto Operativo (INO) -----	220
Metodología de Capitalización directa -----	223
Tasa de capitalización a infinito (TC) -----	223
Soporte de la tasa de descuentos escogida -----	233
Cuando utilizar tasas altas de descuento -----	234
Cuando utilizar tasas bajas de descuento -----	235
Comparación entre una inversión inmobiliaria y una inversión en un título valor -	236
Método de los flujos de caja descontados -----	237
Introducción al avalúo del negocio en marcha -----	240
Que es un negocio en marcha -----	241

El concepto de valor patrimonial -----	243
El concepto de flujo de caja libre -----	243
El W.A.C.C (Costo de capital promedio ponderado) -----	244
Diferencia del W.A.C.C con la tasa TC utilizada con los inmuebles -----	246
Valor de Salvamento o residual al final del periodo de proyección -----	247
Desiciones por tomar en torno a los valores obtenidos -----	247
Resumen del capitulo -----	254

CUARTA SECCION

CAPITULO 10

Objetivos -----	257
Introducción -----	257
La fase preliminar -----	258
El análisis -----	263
La opinión -----	267
Recomendaciones -----	268
Tipos de informe de avalúo y sus características -----	269
Resumen del capitulo -----	276

CAPITULO 11

SISTEMAS DE INFORMACION GEOGRAFICA Y BASES DE DATOS

Objetivos -----	277
Introducción -----	277
Historia del desarrollo de los sistemas de información geográfica (SIG) -----	278
¿Que es un sistema de información geográfico (SIG)? -----	279
Áreas de aplicación y usuarios de los sistemas de información geográfica (SIG) -----	283
¿Qué es una base de datos? -----	290
Resumen del capitulo -----	291

CAPITULO 12

SERVIDUMBRES

Objetivos -----	293
Introducción -----	293
Definición y concepto general sobre servidumbres -----	293
Predio sirviente y predio dominante -----	294
Características de las servidumbres -----	294
Fraccionamiento de un predio -----	295
La servidumbre y los medios para ejercerla -----	295
Clasificación de las servidumbres -----	296
Servidumbre de paso – Predios ciegos -----	297
Adquisición de las servidumbres -----	298
Titulo de Adquisición -----	298
Extinción de la servidumbre -----	298
Ancho de las servidumbres -----	299
Valoración de las servidumbres -----	299
Criterios para establecer el pago indemnizatorio -----	300
Un porcentaje sobre el valor del área afectada -----	300
Tablas y criterios de afectación -----	302
Perjuicios colaterales adicionales – Criterios de valoración -----	306
Perjuicios adicionales – Desvalorizaciones -----	306
Tradición valuatoria en Colombia -----	307
Servidumbres Relativas al código de recursos naturales -----	308

Servidumbres relacionadas con las redes de servicios públicos -----	309
Resumen del capítulo -----	309

CAPITULO 13

NORMAS LEGALES SOBRE AVALUOS EN LA REPUBLICA DE COOMBIA

Objetivos -----	311
Introducción -----	311
Legislación Colombiana -----	311
Resumen del capítulo -----	330

BIBLIOGRAFIA -----	331
---------------------------	------------